
BEBAUUNGSPLAN

"FREIZEITGELÄNDE ÖSTLICH DER L 526"

DER STADT FREINSHEIM

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S 446) BGBl. III 213-1-2.

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
4. Grundstücksgröße
5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports
7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
9. Schutzfläche der 20-kV-Freileitung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Bedeutung der Eintragung in die Nutzungsschablone:

Bereich A

SO 1 = Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes“

Bereich B

SO 2 = Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Private Gartengrundstücke“

Bereich C

SO 3 = Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitgrundstücke mit der Möglichkeit der Tierhaltung“

Bereich D

Private Gartengrundstücke, künftig entfallend.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO sowie § 14 (1) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Bereich A und B:

Es sind nur Gartenlauben bis zu einer Größe von höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich eines überdachten Freisitzes erlaubt.

Bereich C:

Es sind Gartenlauben bis zu einer Größe von höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich eines überdachten Freisitzes erlaubt. Darüber hinaus sind Nebenanlagen zu Zwecken der Tierhaltung bis zu einer maximalen Grundfläche von 26 qm und einer maximalen Firsthöhe von 4,00 m zulässig.

Bezugshöhe für die Firsthöhe ist die Höhe, die über dem höchsten Punkt der Schnittlinie des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche liegt.

In den Bereichen A, B und C dürfen die Gartenlauben und Nebenanlagen keine Unterkellerung oder Feuerstätten aufweisen. Wohn- und Aufenthaltsräume sind generell unzulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. **Grundstücksgröße**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Bereich A:

Gartengrundstücke der Kleingartenanlage müssen eine Mindestgröße von 200 m² aufweisen.

Die Maximalgröße eines Kleingartengrundstückes beträgt 400 m².

5. **Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Fahrwege/Fußwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu erstellen oder in ihrer bestehenden Oberflächenbeschaffenheit zu belassen.

5.2 Die Fläche innerhalb des Sichtdreiecks ist von jeder Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen, die die freie Sicht auf die Straße versperren, dürfen zwischen Oberkante Straßenbelag und höchstem Punkt der Pflanzen gemessen, an jeder Stelle des Sichtdreiecks, eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Für das Sichtdreieck gilt die RAS-K 1.

5.3 Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

6. **Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

6.1 Stellplätze sind nur im Bereich der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Carports und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

6.2 Grenzständige Nebengebäude sind nicht zulässig.

6.3 Das Aufstellen von Wohn- und Bauwägen ist im gesamten Gebiet nicht zulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25 a u. b BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 7.1 Die im Plan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einzugrünen (Extensivwiese, 1-2schurig, Mähgut muss abgefahren werden).
- 7.2 Zur Ergänzung der grünordnerischen Maßnahmen wird auf den privaten Flächen pro 200 qm Freifläche das Anpflanzen von 1 Baum II. Ordnung (Arten s. Artenliste im Anhang) festgesetzt.
- 7.3 Im Plan als zu pflanzen eingetragene Bäume sind gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Die Standorte können dabei 3 m vom eingezeichneten Standort abweichen (Arten s. Artenliste im Anhang). Die Vorgaben des Nachbarrechtgesetzes Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.
- 7.4 Für Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.
Mindestanforderung:
für Einzelbäume: Stammumfang > 16 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)
für Obsthochstämme: Stammumfang > 10 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- 7.5 Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.
- 7.6 Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, sind soweit möglich zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.16 i.V.m. Nr.20 u. Nr.25 BauGB)

- 8.1 Zur Minderung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Fußwege nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche erstellt werden dürfen.
- 8.2 Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der jeweiligen Grundstücke zurückzuhalten, zu verdunsten, - soweit möglich – breitflächig zu versickern oder zur Bewässern der Vegetationsflächen zu nutzen.
- 8.3 Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Fuchsbach ist nicht zulässig.

- 8.4 Die im landespflegerischen Planungsbeitrag dargestellten Renaturierungsmaßnahmen für den Fuchsbach sind durchzuführen. Es sind Initialbögen anzulegen, Uferbereiche abzuflachen, Müll und Schutt aus dem Gewässer zu entfernen. Die dargestellten Bäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Schäden zu schützen.
- 8.5 Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen ist der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.
- 8.6 Im Bereich der Flächen für die Wasserwirtschaft am Fuchsbach ist entlang der Böschungskante ein 2 m breiter Bereich als Gewässerpflegeweg von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

9. Schutzfläche der 20 kV-Freileitung (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 Im Bereich des Schutzstreifens der 20 kV-Leitung sind bauliche Anlagen (Hochbauten) nicht zulässig. Ebenso ist das Anpflanzen hochwüchsiger Bäume im Bereich des Schutzstreifens unzulässig. Leitungsgefährdende Maßnahmen, wie das Betreiben offener Feuerstellen (Grillplätze oder Grünschnittverbrennung) sind im Schutzbereich der Versorgungsleitungen nicht gestattet. Die Standorte von Zusatzeinrichtungen (z.B. Fahnen, Beleuchtungsmasten, Einfriedungen oder Schrankenanlagen) sind vor Baubeginn mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GESTALTUNGSSATZUNG

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998.

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Materialwahl

Die Gebäude sind vorwiegend als sichtbare Holzkonstruktionen zu errichten. Die Verwendung von Zink- oder Kupferblech ist nur in flächenmäßig untergeordnetem Umfang erlaubt.

2. **Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1 Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche in den Bereichen A, B und C ist mindestens 1 Baum der Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten (bestehende Bäume werden angerechnet).

3. **Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Geschlossene Einfriedungen sind nicht erlaubt. Es sind nur offene Einfriedungen zulässig. Als Einfriedungen sind begrünte Maschen- und Drahtzäune sowie Zaunkonstruktionen aus Holz zugelassen. Fundamente sind nur punktuell im Bereich der Pfosten zulässig. Die maximale Höhe beträgt 1,50 m für Einfriedungen zur Tierhaltung sowie 1,00 m für Einfriedungen von Dauerkleingärten und privaten Gartengrundstücken.

Bei Einfriedungen entlang von Wirtschaftswegen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die Vorgaben des Nachbarschaftsrechtes Rheinland-Pfalz zu beachten.

- 3.2 Entlang des Fuchsbachs ist ein Abstand von 2,00 m zur nächsten Einfriedung einzuhalten.

Die Artenliste für Neupflanzungen ist Bestandteil des Anhangs zu den Textlichen Festsetzungen.

III. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

Hinweise

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggfs. Ausgleichsmaßnahmen sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18195 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes zu beachten. Bei der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sind die Vorgaben des Broschüre „Leitfaden flächenhafte Niederschlagsversickerung: Handlungsempfehlungen für Planer, Ingenieure, Architekten, Bauherren und Behörden“ zu berücksichtigen. Die Anforderungen der DIN 1054, 4020, 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Im Gebiet können sich Altstandorte befinden.

Verschmutzungen der L 526 sind zu vermeiden bzw. unverzüglich vom Verursacher zu beseitigen.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle unverändert zu lassen und sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Dies entbindet die Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den planführenden Firmen, entsprechend den Anforderungen der archäologischen Forschungen durchgeführt werden können.

Empfehlungen

Die nachbarrechtlichen Belange sind vor der Pflanzung zu berücksichtigen und zu prüfen. Die Pflanzungen sind über mindestens 3 Jahre zu pflegen und insbesondere zu bewässern.

Es wird empfohlen, die Gärten in den Bereichen A und B als arten –und strukturreiche Zier- und Nutzgärten mit standortgerechten heimischen Pflanzenarten unter Verzicht auf Mineraldünger und chemische Pflanzenschutzmittel anzulegen.

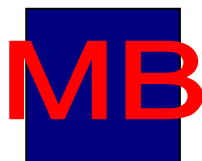
Im Bereich der im Plan dargestellten Leitung und in deren Schutzstreifen sind die Bestimmungen und Vorgaben der zuständigen Versorgungsträger (Regelwerk der Pfalzwerke AG) einzuhalten.

IV. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 213 BauGB, der § 88, 89 LBauO Rheinland-Pfalz oder des § 24 Abs. 5 der GemO Rheinland-Pfalz können mit einer Geldbuße bis zu der im jeweiligen Gesetz genannten Summe geahndet werden.

Maßgebend dabei ist das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602) in seiner jeweils gültigen Fassung.

**Erstellt im Auftrag der STADT FREINSHEIM
Frankenthal, im Juni 2006/S176/tf060614**



Matthias Braun, Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal
Bgm.-Trupp-Str. 11, 67069 Ludwigshafen
Tel.: 06233-366566 u. 0621-6579266, Fax: 06233-366567

Anhang 1

Artenliste für Neupflanzungen:

<u>Bäume I. Ordnung</u>		<u>Kulturobst (Hochstamm)</u>
Acer platanoides	Spitz - Ahorn	<u>Apfelhochstamm</u>
Fraxinus excelsior	Esche	Jakob Fischer
Juglans regia	Walnussbaum	Rote Sternrenette
Quercus robur	Stieleiche	Sonnenwirtsapfel
Quercus petraea	Traubeneiche	
Tilia cordata	Winterlinde	<u>Birnenhochstamm</u>
<u>Bäume II. Ordnung</u>		Alexander Lukas
Acer campestre	Feld - Ahorn	Bayrische Weinbirne
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Karcherbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	
Malus silvestris	Holzapfel	<u>Süßkirschen</u>
Prunus avium	Vogelkirsche	Dollenseppler
Prunus domestica	Pflaume	Hedelfinger
Pyrus pyreaster	Holzbirne	Ritterkirsche
Sorbus domestica	Speierling	
Sorbus torminalis	Elsbeere	<u>Sauerkirschen</u>
<u>Sträucher</u>		Ludwigs Frühe
Acer campestre	Feld - Ahorn	Schwäbische Weinweichsel
Carpinus betulus	Hainbuche	
Corylus avellana	Hasel	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus padus	Traubenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa arvensis	Feldrose	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rubiginosa	Wein - Rose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball	
<u>Kletter- und Rankpflanzen</u>		
Clematis spec.	Waldrebe in Sorten	
Hedera helix	Efeu	
Lonicera spec.	Geisblatt in Sorten	
Parthenocissus tripuspidata	Wilder Wein	
Polygonum aubertii	Knöterich	